

GEMEINDE HIRSCHBERG

BEBAUUNGSPLAN GROSSACHSEN "ZWISCHEN JAHNSTRASSE U. OEG-BAHNHOF "

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hirschberg, Stand 1975, weist das Gebiet des Bebauungsplanes als "geplante Wohnbaufläche" aus. Im z.Zt. in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist für die Gemeinde Hirschberg in diesem Bereich eine Darstellung als vorhandene Wohnbaufläche vorgesehen: die dort liegenden Gartenflächen sind in diesem Planentwurf bereits in die vorhandene Bebauung einbezogen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Baugelände liegt innerhalb der geschlossen bebauten Ortslage. Die Begrenzungen sind: im Westen die Gleise und das Haltestellengelände der OEG, im Norden die Friedrich-Ebert-Straße und im Osten die Jahnstraße. Entlang dieser Begrenzungen ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes vor endgültiger Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist aus dringenden Gründen notwendig:

- um eine städtebauliche günstige Verdichtung der bereits bebauten Ortslage zu erreichen - mit dem Ziel, die Größe von Neubauf Flächen im Randbereich der Gemeinde so klein wie möglich zu halten. Hierdurch kann einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden;
- um die vorhandenen Versorgungs- und Abwasserleitungen wirtschaftlich nutzen zu können;
- um bei der bereits vorhandenen Bebauung eine gewünschte Erweiterung zuzulassen und um eine Grundstücksarrondierung bei vorhandenen Kleingrundstücken zu ermöglichen.

Um für die Erschließung des Geländes die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 1,17 ha. Hiervon sind 0,74 ha bereits bebaut, die Größe der nutzbaren Neubauf läche liegt somit bei 0,43 ha.

1.3 Das Bauprogramm sieht für die Neubebauung die Errichtung von wahlweise 1- oder 2-geschossigen Einzelhäusern sowie von zwingend 2-geschossigen Hausgruppen vor. Die Bebauung der bereits bebauten Grundstücke wird mit ihrer jetzigen Ausnutzung (2- und 3-geschossige Bebauung) festgeschrieben.

Die Bebauung entlang des OEG-Geländes wird wegen der hier vorhandenen Lärmimmissionen (durch OEG- und Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße) und wegen der gewerblichen Nutzung in dem vorhandenen Gebäude (ehemaliger Bahnhof der OEG) als "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Für den gesamten übrigen Baubereich wird eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO vorgesehen.

1.4 Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine 4,5 m breite und ca. 80 m lange Stichstraße, die im Osten von der vorhandenen Jahnstraße abzweigt. Die vorhandene Bebauung wird weiterhin von der Jahnstraße bzw. der Friedrich-Ebert-Straße her erschlossen. Die Zufahrt zu dem vorhandenen Mischgebiets-Grundstück auf dem ehemaligen OEG-Gelände erfolgt weiterhin von der Bundesstraße aus; die Ausfahrt ist auch in Zukunft zur Friedrich-Ebert-Straße hin gesichert.

Zwischen der Planstraße und der Bundesstraße 3 wird ein 2 m breiter Fußweg angelegt, um den Fußgängern eine kurze Verbindung zum Ortskern zu ermöglichen.

1.5 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene, bzw. zu verlängernde Versorgungs- und Abwassernetz.

1.6 Für einen Teil des Plangebietes, d.i. ein ca. 80 m breiter Geländestreifen östlich der Bundesstraße 3 sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese betreffen jeweils die der Lärmquelle zugewandten Seiten der Gebäude. Die für die Außenwände und die Fenster festgelegten Schalldämmmaße bzw. die Ausstattung mit Schallschutzfenstern der Klasse 4 ergibt sich aus vorgenommenen Lärmmessungen und den Empfehlungen einer "Schalltechnischen Untersuchung" vom Sept. 1981.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Hirschberg voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund- und Bodens gemäß § 128, Abs. 1 (1) BBauG	DM 117.600,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1 (2) BBauG	DM 118.000,--
zusammen	<u>DM 235.600,--</u>

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Hirschberg v. übernimmt die Gemeinde

einen Kostenanteil in Höhe von 10/100, d.s. rd. DM 24.000,--
=====

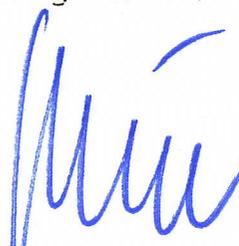
3. Bodenordnende Maßnahmen

Vermessung des noch nicht bebauten Teilgebietes.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsstraße soll sofort nach Abschluß der Vermessung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Hirschberg, den 2.12.1981


Bürgermeister-Stellv.